



Vedtægter for andelsboligforeningen

RAVNSHØJ

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Indholdsfortegnelse | |
| § 1 Navn og hjemsted | 3 |
| § 2 Formål | 3 |
| § 3 Medlemmer | 3 |
| § 4 Indskud | 3 |
| § 5 Hæftelse | 3 |
| § 6 Andel | 4 |
| § 7 Boligaftale | 4 |
| § 8 Boligafgift | 4 |
| § 9 Vedligeholdelse | 4 |
| § 10 Forandringer | 5 |
| § 11 Fremleje | 5 |
| § 12 Husorden | 5 |
| § 13 Overdragelse | 6 |
| § 14 Pris | 6 |
| § 15 Fremgangsmåde | 7 |
| § 16 Ubenyttede boliger | 8 |
| § 17 Dødsfald | 8 |
| § 18 Samlivsophævelse | 8 |
| § 19 Opsigelse | 9 |
| § 20 Eksklusion | 9 |
| § 21 Fællesmødet | 9 |
| § 22 Adgang til fællesmødet | 10 |
| § 23 Flertal | 10 |
| §24 Dirigent m.v. | 11 |
| § 25 Bestyrelse | 11 |
| § 26 Bestyrelsesmedlemmer | 11 |
| § 27 Møder | 11 |
| § 28 Tegningsret | 11 |
| § 29 Administration | 11 |
| § 30 Årsrapport | 12 |
| § 31 Revision | 12 |
| § 32 Opløsning | 12 |
| Bilag 1 | 13 |

§ 1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ravnshøj. Foreningens hjemsted er i Vejle kommune.

§ 2 Formål

Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen beliggende Hvesager storparcel A10 (Hvesager 21-49) i Jelling

§ 3 Medlemmer

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

3.3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.4 Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sin husstand.

3.5 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4 Indskud

Ved optagelse af nyt medlem skal der udover indskud evt. betales et tillægsbeløb, således at indskud + tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel.

4.2 Indskuddet skal betales kontant ved indflytningen. Evt. yderligere indskud kan besluttes af fællesmødet, men kun ved énstemmighed.

4.3 Ved optagelse af nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud + tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel.

§ 5 Hæftelse

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangs salg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.

6.4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 Boligaftale

Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

7.2 Andelsboligen må udelukkende benyttes til beboelse. Fællesmødet kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af boligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

§ 8 Boligafgift

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Boligafgiften betales forud månedligt den 1. hverdag i måneden.

8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper: Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, til forsikringer, til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6. Den resterende del af boligafgiften fordeles efter principper besluttet på generalforsamlingen.

8.3 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 Vedligeholdelse

Andelshaverne har al indvendig vedligeholdelse i boligen samt enhver vedligeholdelse som efter vedtagelse på fællesmødet er pålagt andelshaveren, bortset fra fælles forsyningsledninger, dvs. vand, excl. armatur og cisterne, varme, herunder radiatorer inkl. ventiler/termostat, og el, excl. eventuel rumtermostat.

9.2 Andelsboligforeningen har al udvendig vedligeholdelse af boligerne, herunder udskiftning af vinduer, hoveddøre og terrassedøre.

9.3 Vedligeholdelse af fælleshuset og fællesarealer samt fællesfaciliteter af enhver art, herunder cykelskure, hobbyrum og carporte, foregår for foreningens regning, og omfanget heraf fastlægges på fællesmødet. Vedligeholdelsesudgifterne indgår i driftsudgifterne, der danner grundlag for fastsættelse af boligafgiften.

9.4 Forbedringen på foreningens ejendom, herunder de enkelte boliger kan gennemføres efter forudgående vedtagelse på fællesmødet, og den enkelte andelshaver kan ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse, såfremt beslutning er truffet, dog jf. § 25, stk. 2 og 3.

9.5 Fællesmødet fastsætter nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal, skal foretages.

9.6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

§ 10 Forandringer

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

10.2 Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

10.3 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være u hensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

10.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 11 Fremleje

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

11.2 En andelshaver er, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflytning eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

§ 12 Husorden

Fællesmødet kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

12.3 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund

§ 13 Overdragelse

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med retningslinjerne nedenfor. Fællesmødet skal efter indstilling fra bestyrelsen godkende den nye andelshaver samt vilkår for overdragelsen. Nægtes godkendelse, skal afslaget begrundes skriftligt.

Andelen overdrages efter følgende prioritering, jf. dog § 19 og § 20:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker ved bytte inden for foreningen eller til en person, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Der kan dispenseres fra 1-års fristen vedr. fælles husstand ved simpelt flertal på fællesmødet.
- b) Andre andelshavere i foreningen, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den ledigblevne lejlighed.
- c) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til person med hvem han/hun er beslægtet i lige linje.
- d) Tidligere andelshavere, som ønsker at genindtræde i foreningen.
- e) Andre interesserede.

13.2 Hvis der er flere andre interesserede, der ønsker at få overdraget andelen til identiske betingelser vælges på et fællesmøde den, der bedst opfylder fællesskabets ønske efter proceduren i § 23.5.

13.3 Med hensyn til procedure for overdragelse henvises i øvrigt til "Retningslinjer for overdragelse til nye andelshavere"

13.4 Formanden kan fastsætte, at de indtegnede på den interne interesseliste og interesselisten én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på interesseliste, idet de ellers kan slettes.

13.5 En andelshaver, der ønsker at fraflytte, skal sige op med 3 måneders skriftligt varsel til bestyrelsen til den 1. i en måned, og foreningen skal senest en måned før opsigelsesperiodens udløb give besked om ny andelshaver efter stk. 1 d, hvis ikke stk. 1 a eller 1 c har fundet anvendelse. I modsat fald træder stk. 1 e i kraft.

13.6 Besked om overdragelse af andel ved bytte ifølge stk. 1 b skal gives senest 2 måneder før opsigelsesperiodens ophør.

§ 14 Pris

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. . Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyn til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.
- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

- C) Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

14.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Dog kan afvigelser herfra vedtages konkret ved en generalforsamling. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer og faste tilpassede tæpper, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes/tæppernes alder og forventede normale levetid.

14.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre udarbejdes efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af bestyrelsen. Skønsmanden skal ved besigtigelse indkalde både fraflytter og en repræsentant for bestyrelsen samt udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligelig mellem fraflytter og indflytter.

§ 15 Fremgangsmåde

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale på en af foreningen udarbejdet formular, der forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

15.2 Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan - såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaerne om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodningen. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

15.3 Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse gøres bekendt med andelsforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

15.4 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, således at disse er i overensstemmelse med fællesmødets retningslinjer. Foreningen kan kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

15.5 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstituttet. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter

aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen, der efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og demæst til den fraflyttende andelshaver.

15.6 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgift og lignende. Bestyrelsen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af ikke udbedrede mangler, som fremgår af den udarbejdede vurderingsrapport jf. § 14.4. Endelig kan bestyrelsen tilbageholde et beløb til betaling for rengøring mv., hvis fraflytter ikke har ryddet og rengjort boligen senest 7 dage inden overtagelsesdatoen.

15.7 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 2 - 6, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen. Afregning kan tidligst ske, når andelshaveren er flyttet, og alle underskrifter på overdragelsesaftalen er indhentet.

15.8 I øvrigt henvises til salgsprocedure, der er vedtaget på fællesmødet.

§ 16 Ubenyttede boliger

Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 17 Dødsfald

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

17.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 - 7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

17.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 18 Samlivsophævelse

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

18.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder § 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder § 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 - 7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt lånående pengeinstitut.

§ 19 Opsigelse

En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13 - 18 om overførsel af andelen.

§ 20 Eksklusion

I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

20.2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer fællesmødet, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overdragelsen skal ske på. Afregningen finder sted som anført i § 15. Ved overdragelsen af andelsboligen finder § 13 og § 14 tilsvarende anvendelse.

20.3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 21 Fællesmødet

Foreningens højeste myndighed er fællesmødet. Tidspunkt for fællesmødet skal af bestyrelsen bekendtgøres senest 14 dage før mødets afholdelse ved opslag i fælleshuset eller skriftlig henvendelse til samtlige medlemmer.

21.2 Forslag, der ønskes behandlet på fællesmødet, skal skriftligt indleveres til bestyrelsen senest 7 dage før fællesmødet.

21.3 Dagsorden med angivelse af indkomne forslag samt forslagene bekendtgøres ved opslag i fælleshuset senest 3 dage før fællesmødet eller ved skriftlig henvendelse til medlemmerne.

21.4 Forslag, der indkommer senere, eller som fremkommer mundtligt eller skriftligt på selve fællesmødet, kan behandles, hvis fællesmødet med simpelt flertal bestemmer det.

21.5 Ekstraordinært fællesmøde kan indkaldes af 5 personer, der hver repræsenterer én stemme efter samme procedure som nævnt ovenfor.

21.6 Generalforsamling.

Der afholdes et fællesmøde i januar måned med status af ordinær generalforsamling (og efterfølgende betegnet som generalforsamlingen) og med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

21.7 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22 Adgang til fællesmødet

Adgang til fællesmødet og taleret har enhver andelshaver eller indehaver af en andel samt i øvrigt ethvert husstandsmedlem. Evt. administrator og revisor har adgangs- og taleret på fællesmødet. Nærværende regel gælder også ekstraordinære fællesmøder.

22.2 Hver andel giver 2 stemmer. Såfremt en andel er delt mellem flere indehavere, deles andelens stemmer mellem antallet af tilstedeværende indehavere med en lige stor del til hver og indgår i det samlede antal stemmer med denne størrelse i de forskellige afstemninger. En andelshaver kan give fuldmagt til ethvert myndigt husstandsmedlem. En andelshaver kan dog kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt.

§ 23 Flertal

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret. Stemmeprocedure ved valg af køber i tilfælde af at flere eksterne ønsker at købe en andel til identiske betingelser jf. §13 e. er beskrevet i bilag 1.

23.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

23.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

23.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til nyt generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§24 Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

24.2 Sekretæren skriver protokollat for fællesmødet med generalforsamlingsstatus. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 25 Bestyrelse

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26 Bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, og bestyrelsen konstituerer sig – herunder med en sekretær.

26.2 Som bestyrelsens medlemmer kan kun vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer, dog kan der kun vælges 1 person fra hver husstand.

26.3 Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år af gangen. På det første fællesmøde, hvor ordinært valg til bestyrelsen finder sted, vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for to år, medens 3 bestyrelsesmedlemmer vælges for et år. Ved hvert valg-møde er 2 suppleanter på valg.

26.4 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden indtræder suppleanten i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27 Møder

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

27.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

27.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28 Tegningsret

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29 Administration

Fællesmødet kan uddelegere opgaver med en nøjere fastlagt arbejdsbeskrivelse og/eller et fastlagt kompetenceområde til andre forsamlinger eller grupper indenfor fællesskabet.

29.2 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved check eller brug af homebank/net-bank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

29.3 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredje-mand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 30 Årsrapport

Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er fra 1. januar til 31. december.

30.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

30.3 Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 31 Revision

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

31.2 Det reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 32 Opløsning

Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

32.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens fællesmøde/generalforsamling den. 8. december 2019

Bestyrelsens og dirigentens underskrifter:



Martin Fessel
Dirigent



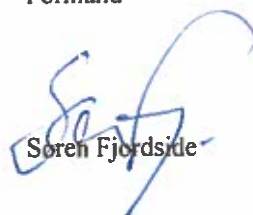
Martin Fessel
Formand



Henning Tarp
Næstformand



Peter Bæk
Kasserer



Søren Fjordside



Britta Bitsch

Bilag 1

Stemmeprocedure ved valg af køber i tilfælde af at flere eksterne ønsker at købe en andel til identiske betingelser jf. §13e:

Her sker afstemningen ved simpelt flertal, med efter følgende procedure:

Hvis flere end 3 afgiver bud med max. pris (eller identisk pris) vælger salgsgruppen, på baggrund af fællesmødets ønsker til indflytter profil, de tre tilbudsgivere, fællesmødet skal vælge imellem. På fællesmødet begynder med en runde, hvor alle udtaler sig positivt om dem de har mødt og/eller dem de gerne vil fremhæve.

Valg mellem 2 budgivere: Der holdes en skriftlig afstemning.

Valg mellem 3 budgivere: Der afholdes 3 skriftlige afstemninger. Ved 1. afstemning reduceres de 3 budgivere til 2. Ved 2. afstemning afgøres hvilken budgiver der har første prioritet til at købe andelen. Ved 3. afstemning afgøres hvilken af de 2 andre budgivere der er hhv. anden og tredje prioritet.